**O b r a z l o ž e n j e**

**Nacrta prijedloga Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora**

**u vlasništvu Grada Rijeke**

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) donijet je u listopadu 2011. god. i objavljen u “Narodnim novinama“ broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. god. što je objavljeno u “Narodnim novinama“ broj 64/15.

Posljednje izmjene Zakona koje su stupile na snagu 22.12.2018. god. objavljene su u “Narodnim novinama“ broj 112/18 utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Nastavno, posljednjim izmjenama Zakona uređuje se i kupoprodaja poslovnog prostora koji je u vlasništvu Republike Hrvatske ili županija, Grada Zagreba, gradova i općina sadašnjem zakupniku.

Tako se Zakonom određuje da se poslovni prostor može prodati isključivo zakupniku, ne više i korisniku bez ugovora o zakupu, koji ima sklopljen ugovor sa RH ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema RH ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti.

Zakonom se određuju kriteriji za odlučivanje koji poslovni prostori će biti na popisu te se određuje da se na popis neće uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. kojisenalaze u 0 ili prvoj zoni Grada sukladno općem aktu koji uređuje zakup,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju
4. čija vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Nadalje, Zakonom je utvrđeno da se kupoprodajna cijena poslovnog prostora plaća isključivo jednokratnom uplatom, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Dakle, Zakonom je ukinuta mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene poslovnog prostora pa posljedično i pravo nazadkupnje u slučaju da kupac prestane u tom prostoru obavljati djelatnost, budući da ograničavanje vlasnika u tom smislu više nema osnove.

Utvrđuje se da se kupoprodajna cijena poslovnog prostora utvrđuje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj koji je utvrđen sukladno odredbama Zakona o procjeni prometne vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.

Sukladno odredbi članka 14. stavka 2. Zakona, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u obvezi je donijeti opći akt kojim će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnog prostora, u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke regulirana je Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 10/12 i 54/12) te je istu potrebno uskladiti s izmjenama i dopunama Zakona. U dijelu koji se odnosi na kupoprodaju poslovnog prostora nove zakonske odredbe su sadržajno bitno različite i tolikog opsega da se ocjenjuje kako bi bilo nesvrsishodno i nepregledno izraditi izmjene i dopune važeće odluke odnosno predlaže se izrada nove odluke i stavljanje postojeće van snage.

U nastavku teksta izlažu se pojedine odredbe Nacrta prijedloga Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Odluka).

Nacrt prijedloga Odluke ima IV glave, kako slijedi:

- glava I. Opće odredbe (članci 1. do 4.),

- glava II. Uvjeti i postupak kupoprodaje slobodnih poslovnih prostora, (članci 5. do 17.),

- glava III. Uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u zakupu, (članci 18. do 25.),

- glava IV. Prijelazne i završne odredbe (članci 26. do 27.).

**U Glavi I. – OPĆE ODREDBE**

U Glavi I. definirani su temeljni pojmovi: pojam poslovnog prostora i pojam sadašnjeg zakupnika, utvrđuje se da se Odluka primjenjuje i na suvlasničke dijelove poslovnih prostora u vlasništvu Grada i poslovne prostore koji imaju svojstvo kulturnog dobra, kao i da poslove u svezi sa kupoprodajom poslovnih prostora u ime Grada obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

**U** **Glavi II.** – **UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA**

U Glavi II. sadržane su odredbe vezane uz kupoprodaju slobodnog poslovnog prostora. Utvrđuje se koji poslovni prostori mogu biti izloženi prodaji te da se isti izlažu prodaji putem javnog natječaja kojeg provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora i stanova. Razrađeni su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, način utvrđenja vrijednosti poslovnog prostora koji se prodaje, obveza izrade energetskog certifikata. Također, propisano je tko donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja ovisno o vrijednosti prodane nekretnine, tko sklapa ugovor o kupoprodaji, kao i način i rok plaćanja kupoprodajne cijene.

Odredbama Odluke ove glave utvrđuju se uvjeti pod kojima se mogu prodavati slobodni poslovni prostori, a to su oni koji se nalaze u suvlasničkom imovinsko-pravnom režimu te oni za koje se procjenjuje da je njihovo održavanje nesvrsishodno i neracionalno. Iznimno se poslovni prostori mogu prodati i u drugim opravdanim slučajevima, o čemu odluku donosi Gradonačelnik (članak 5. Odluke).

S tim u svezi predlaže se imenovanje Povjerenstva za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora koje ima zadaću ocijeniti opravdanost prodaje svakog poslovnog prostora, te svoju ocjenu izraditi u pisanom obliku (članak 6. Odluke).

Mišljenja smo da bi se ocjena opravdanosti trebala odnositi prvenstveno u odnosu na opseg i vrstu radova koje je potrebno izvesti u poslovnom prostoru da bi se doveo u funkcionalno stanje, zatim na procjenu troškova uređenja poslovnog prostora, kao i na uređenje zajedničkih dijelova nekretnine u kojoj se poslovni prostor nalazi te na analizu prihoda koji se na ime zakupnine mogu za taj poslovni prostor uprihoditi. Ukoliko troškovi uređenja poslovnog prostora višestruko premašuju očekivani prihod od zakupnine kroz dulje/višegodišnje razdoblje ili se ocijeni da bi ulaganja značajno premašila razliku tržišne vrijednosti poslovnog prostora prije i poslije ulaganja, Povjerenstvo bi moglo utvrditi da su takva ulaganja neisplativima te predložiti prodaju tog poslovnog prostora.

Utvrđuje se da se slobodan poslovni prostor izlaže prodaji putem javnog natječaja koje provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora i stanova. Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda, postupak otvaranja ponuda je javan i snima se audio vizualnom opremom. Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude istu kupoprodajnu cijenu, odmah po otvaranju ponuda pristupa se usmenom nadmetanju – licitaciji (članci 10., 13. i 14. Odluke).

Namjera provođenja natječaja prikupljanjem pisanih ponuda proizašla je iz dosadašnjeg iskustva da se kroz zatvorene pisane ponude može postići bolja cijena nekretnine koja se prodaje, te da isti već u ponudi moraju navesti iznos kupoprodajne cijene koju nude. Također, u slučaju da ima više ponuditelja, najpovoljniji je onaj koji ponudi najvišu kupoprodajnu cijenu. Činjenica da je postupak otvaranja ponuda javan te da se taj postupak snima audio vizualnom opremom osigurava transparentnost cijelog postupka.

U odnosu na vrijednost poslovnog prostora propisuje se da se poslovni prostor procjenjuje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika odnosno suvlasnika poslovnog prostora (članak 9. stavak 1. Odluke, sukladno odredbama članka 8. stavka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

Utvrđuje se da je Grad u obvezi pribaviti energetski certifikat za svaki poslovni prostor koji se izlaže prodaji (članak 9. stavak 3. Odluke). Ova odredba temelji se na odredbama Pravilnika o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju.

Nadalje, predlaže se da trošak izrade procjene vrijednosti i energetskog certifikata snosi kupac poslovnog prostora (članak 9. stavak 4. Odluke).

Slijedom činjenice da Grad sklapa godišnji ugovor za procjene vrijednosti nekretnina i izradu energetskih certifikata postići će se uravnoteženje procjene nekretnina, a i cijene izrade certifikata. Također, u pravnom prometu nekretnina uobičajeno je da navedene troškove snosi kupac nekretnine budući mu se u konačnici navedena dokumentacija predaje prilikom uplate kupoprodajne cijene, pa je tako primjerice utvrđeno da i u postupcima prodaje nekretnina od strane RH  svi navedeni troškovi padaju na teret kupca nekretnine.

Utvrđuje se obveza plaćanja jamčevine u visini od 10% od kupoprodajne cijene poslovnog prostora koja se uračuna u kupoprodajnu cijenu. (članak 12. stavci 1. i 2. Odluke).

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude ili sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine (članak 16. stavak 5. i članak 17. stavak 3. Odluke).

Ponuditelju koji nije utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem, vraća se jamčevina po donošenju odluke o najpovoljnijem ponuditelju (članak 16. stavak 6. Odluke)

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora na prijedlog Povjerenstva donosi Gradonačelnik za utvrđenu kupoprodajnu cijenu koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna, uključujući i 1.000.000,00 kuna, dok za kupoprodajnu cijenu koja prelazi 1.000.000,00 kuna odluku donosi Gradsko vijeće (članak 15. Odluke).

Utvrđuje se da se ugovor sklapa u pisanom obliku, uz potvrdu (solemnizaciju) po javnom bilježniku, o trošku kupca (članak 16. stavak 3. Odluke, sukladno odredbama članka 9. stavka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

Nadalje, predlaže se da se plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja isključivo jednokratnom uplatom u roku ne dužem od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji (članak 17. stavci 1. i 2. Odluke, sukladno odredbama članka 9. stavaka 1. i 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

**U Glavi III. - UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU**

U ovoj glavi sadržane su odredbe vezane za kupoprodaju poslovnog prostora u zakupu sadašnjeg zakupnika. Utvrđuje se pod kojim uvjetima se poslovni prostori u zakupu mogu prodati sadašnjem zakupniku, zatim je utvrđeno tko je sadašnji zakupnik odnosno koje uvjete isti mora ispunjavati. Također je utvrđeno koji poslovni prostori ne mogu biti predmetom kupoprodaje.

Predlaže se da se poslovni prostor može prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa Gradom te ukoliko uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, na temelju Odluke o popisu poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji se javno objavljuje. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika (članak 18. stavci 1. i 2. Odluke, sukladno odredbama članka 7. stavka 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

Bitna novina je da su propisani uvjeti koji poslovni prostori ne mogu biti uvršteni na popis, koji moraju biti kumulativno ispunjeni, a odnose se na poslovne prostore kojisenalaze u 0 ili prvoj zoni Grada sukladno općem aktu koji uređuje zakup, na ulične poslovne prostore s izlogom koji gleda na uličnu stranu, koji se nalaze u razizemlju odnosno čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine (članak 18. stavak 5. Odluke, sukladno odredbama članka 7. stavka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora zamišljeno je kao tijelo koje će primjenom objektivnih kriterija pripremiti materijal kojim će se inicirati izrada popisa poslovnih prostora namijenjenih kupoprodaji. Na temelju nalaza povjerenstva, Gradonačelnik će izraditi Prijedlog Odluke o uvrštenju poslovnih prostora na popis poslovnih prostora namijenjenih kupoprodaji i isti uputiti na Gradsko vijeće radi usvajanja (članak 20. Odluke).

Ekonomska opravdanost, kao jedan od kriterija za prodaju poslovnog prostora, utvrđuje se na temelju podataka o ostvarenom prihodu od zakupnine za poslovni prostor u razdoblju od proteklih 15 godina pa ukoliko je prihod manji od 1/3 procijenjene vrijednosti poslovnog prostora isti se može namijeniti prodaji. Racionalnost održavanja poslovnog prostora, kao slijedeći kriterij, procjenjuje se analizom troškova održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se prostor nalazi, kao i svih investicijskih troškova održavanja poslovnog prostora.

Zahtjev za kupnju poslovnih prostora podnosi se Gradu, putem Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, sa oznakom poslovnog prostora na koji se zahtjev odnosi, u roku od 90 dana od dana objave popisa poslovnih prostora (članak 21. Odluke, sukladno odredbama članka 7. stavka 6. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

Propisana je i dokumentacija koju je podnositelj zahtjeva dužan dostaviti uz zahtjev za kupnju te mogućnost dopune zahtjeva u roku od 15 dana po pozivu Grada (članak 23. Odluke).

Odlukom se utvrđuje da pravo na kupnju nema zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili ga je prepustio na korištenje drugoj osobi (članak 24. stavak 1. Odluke, sukladno odredbama članka 34. Zakona).

Pravo na kupnju ne ostvaruje fizička ili pravna osoba koja ime dospjelu nepodmirenu obvezu prema Republici Hrvatskoj, Gradu, radnicima i dobavljačima, osim ako joj je odobrena odgoda plaćanja uz uvjet da se pridržava rokova plaćanja (članak 24. stavak 2. Odluke).

Odlukom se nadalje propisuje da sredstva ostvarena kupoprodajom poslovnih poslova predstavljaju prihod Proračuna Grada (članak 25. stavak 2. Odluke).